

## ÍNDICE

### PRIMERA PARTE CUESTIONES GENERALES DEL ALQUILER TURÍSTICO

#### CAPÍTULO I. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

- I.1. Concepto de alquiler turístico
- I.2. Naturaleza jurídica del alquiler turístico
  - I.2.A. El arrendamiento de inmuebles
  - I.2.B. El contrato de hospedaje
  - I.2.C. La conjugación del arrendamiento y el hospedaje en el alquiler turístico
- I.3. El alojamiento colaborativo
  - I.3.A. Economía colaborativa y plataformas colaborativas
  - I.3.B. Delimitación conceptual de alojamiento colaborativo
  - I.3.C. Alojamiento colaborativo frente a alojamiento turístico

#### CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO DEL ALQUILER TURÍSTICO

- II.1. Régimen jurídico de la relación contractual entre anfitrión y huésped
  - II.1.A. Planteamiento general
  - II.1.B. Las partes del contrato de arrendamiento turístico
  - II.1.C. El objeto del contrato: el alojamiento turístico
  - II.1.D. Aspectos formales del contrato
  - II.1.E. Contenido obligacional
  - II.1.F. Existencia de servicios complementarios
- II.2. La influencia del régimen de propiedad horizontal en el alquiler turístico
  - II.2.A. Acción de cesación del art. 7.2 LPH
  - II.2.B. Segregación de la finca
  - II.2.C. Nueva cuota de imputación de las aportaciones a la comunidad
  - II.2.D. La posible restricción de acceso a las zonas comunes
  - II.2.E. El ejercicio de una abusiva implantación hotelera
- II.3. Régimen jurídico de las plataformas colaborativas
  - II.3.A. Identificación de las plataformas de alojamiento colaborativo en la tipología de plataformas colaborativas
  - II.3.B. Las plataformas colaborativas como prestadores de servicios de la sociedad de la información
  - II.3.C. Régimen jurídico de los servicios de la sociedad de la información
- II.4. Relación de las partes con la plataforma colaborativa
- II.5. Concurrencia de empresa gestora de arrendamientos turísticos
- II.6. La normativa sectorial autonómica

### **CAPÍTULO III. PLANTEAMIENTO GENERAL DEL RÉGIMEN TRIBUTARIO DEL ALQUILER TURÍSTICO**

- III.1. Concepto de alquiler turístico
- III.2. El objeto del alquiler turístico
- III.3. Delimitación conceptual de los servicios propios de la industria hotelera
- III.4. Tributación directa
- III.5. Tributación indirecta
- III.6. Imposición autonómica y/o local
- III.7. Obligación de información
  - III.7.A. Antecedentes normativos, del Real Decreto 1070/2017 al Real Decreto 366/2021
  - III.7.B. Régimen sustantivo de la obligación de información
  - III.7.C. Fundamento de la obligación de información, propuestas de solución al actual régimen
  - III.7.D. Un paso más en Europa: la Directiva 2021/514

### **SEGUNDA PARTE RÉGIMEN FISCAL DEL ALQUILER TURÍSTICO COMO ACTIVIDAD ECONÓMICA**

#### **CAPÍTULO IV. EL CARÁCTER DE ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL ALQUILER TURÍSTICO EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS**

- IV.1. Concepto de actividad económica
- IV.2. El arrendamiento de inmuebles en general como actividad económica cuando se cuenta con persona empleada
  - IV.2.A. Carácter laboral del contrato
  - IV.2.B. Contrato a jornada completa
  - IV.2.C. Servicios relacionados con la ordenación de la actividad de arrendamiento
  - IV.2.D. Naturaleza de la presunción del art. 27.2 LIRPF
- IV.3. Externalización de la ordenación de la actividad
- IV.4. El arrendamiento de inmuebles en general como actividad económica cuando no se cuenta con persona empleada
- IV.5. El Derecho de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico como figura afín del alquiler turístico
- IV.6. El arrendamiento de inmuebles como actividad económica en el ámbito específico del alquiler turístico
- IV.7. Arrendamiento de inmuebles para que el arrendatario ejerza el alquiler turístico vía subarrendamiento

## **CAPÍTULO V. EL ALQUILER TURÍSTICO EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS CUANDO CONSTITUYE ACTIVIDAD ECONÓMICA**

- V.1. Titularidad de la actividad y afectación del inmueble
  - V.1.A. Titularidad de la actividad
  - V.1.B. Elementos patrimoniales afectos a la actividad
- V.2. Rendimiento neto cuando hay afectación de vivienda completa
- V.3. Rendimiento neto cuando hay afectación de parte de la vivienda
- V.4. El papel del arrendador que cede un inmueble para el ejercicio del alquiler turístico por el arrendatario mediante el subarrendamiento
- V.5. El ejercicio del alquiler turístico por el arrendatario de un inmueble mediante el subarrendamiento
- V.6. Obligaciones complementarias en IRPF derivadas del ejercicio del alquiler turístico como actividad económica

## **CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE SUJECCIÓN Y EXENCIÓN DEL ALQUILER TURÍSTICO EN EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO**

- VI.1. Sujeción del alquiler turístico al IVA
- VI.2. Exención por arrendamiento de vivienda
  - VI.2.A. Delimitación del término servicios complementarios propios de la industria hotelera
  - VI.2.B. Análisis crítico de la exención por arrendamiento de vivienda
- VI.3. Devengo del impuesto
- VI.4. El sujeto pasivo y su establecimiento en el TAI
- VI.5. Lugar de realización del hecho imponible
- VI.6. Estructuras empresariales alternativas al alquiler turístico ejercido directamente por el titular del inmueble
- VI.7. Figuras y regímenes próximas al alquiler turístico en el ámbito del IVA
- VI.8. Compatibilidad del IVA con otros impuestos sobre estancias turísticas de carácter autonómico
  - VI.8.A. Cataluña, Impuesto sobre las Estancias en Establecimientos Turísticos
  - VI.8.B. Baleares, Impuesto sobre Estancias Turísticas
  - VI.8.C. Compatibilidad de los impuestos autonómicos sobre estancias turísticas

## **CAPÍTULO VII. EL ALQUILER TURÍSTICO EN EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO CUANDO SE PRESTAN SERVICIOS PROPIOS DE LA INDUSTRIA HOTELERA**

- VII.1. Base Imponible
- VII.2. Tipo impositivo aplicable
  - VII.2.A. Tipo impositivo aplicable al alquiler turístico
  - VII.2.B. Contrato de gestión de viviendas de uso turístico y arrendamiento para subarrendamiento
- VII.3. Régimen de deducción del IVA soportado

- VII.3.A. Requisitos para la deducibilidad de las cuotas de IVA soportado
- VII.3.B. Servicios prestados por la plataforma colaborativa
- VII.3.C. Cuota soportada por la adquisición y reforma del alojamiento turístico
- VII.3.D. Otros gastos que dan lugar a cuotas deducibles
- VII.3.E. Deducibilidad de cuotas soportadas con anterioridad al inicio de la actividad
- VII.4. Obligaciones del sujeto pasivo de IVA
- VII.5. Aplicabilidad del régimen simplificado

## **CAPÍTULO VIII. IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

- VIII.1. Cuestiones Generales del Impuesto
- VIII.2. La problemática dualidad de las plataformas colaborativas
- VIII.3. La casuística del alquiler turístico en el seno del IAE
  - VIII.3.A. Cesión de apartamentos prestando servicios de hospedaje
  - VIII.3.B. Cesión de apartamentos sin prestar servicios de hospedaje
  - VIII.3.C. Arrendamiento de apartamentos a un tercero que lo explote como establecimiento extrahotelero
  - VIII.3.D. Colaboración de persona física en calidad de intermediario

## **TERCERA PARTE RÉGIMEN FISCAL DEL ALQUILER TURÍSTICO CUANDO NO CONSTITUYE ACTIVIDAD ECONÓMICA**

## **CAPÍTULO IX. EL ALQUILER TURÍSTICO EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS CUANDO NO CONSTITUYE ACTIVIDAD ECONÓMICA**

- IX.1. Planteamiento General
- IX.2. Una cuestión preliminar: la titularidad del inmueble y de la actividad
  - IX.2.A. Titularidad del inmueble
  - IX.2.B. Titularidad de la actividad. Intervención de subarrendador y plataformas colaborativas
- IX.3. Cálculo del rendimiento neto
  - IX.3.A. Rendimiento íntegro
  - IX.3.B. Rendimiento neto
  - IX.3.C. Rendimiento neto reducido
- IX.4. Ejercicio directo del alquiler turístico sin que constituya actividad económica mediante arrendamiento de vivienda completa
  - IX.4.A. Rendimiento Neto
  - IX.4.B. Rendimiento Neto Reducido
  - IX.4.C. Sometimiento a retención de las rentas obtenidas
  - IX.4.D. Imputación de rentas inmobiliarias
  - IX.4.E. Beneficios fiscales relacionados con la condición de vivienda habitual

- IX.4.F. Deducción por inversión en vivienda habitual
- IX.4.G. Deducción por obras de mejora en la vivienda habitual
- IX.5. Ejercicio directo del alquiler turístico sin que constituya actividad económica mediante arrendamiento de parte de la vivienda
  - IX.5.A. Rendimiento Neto
  - IX.5.B. Condición de vivienda habitual del anfitrión. Deducción por inversión en vivienda habitual
  - IX.5.C. Imputación de rentas inmobiliarias
  - IX.5.D. Sometimiento a retención de la renta obtenida
- IX.6. El subarrendamiento en el alquiler turístico desde la perspectiva del arrendador
- IX.7. El subarrendamiento en el alquiler turístico desde la perspectiva del arrendatario
- IX.8. Cesión del inmueble para alquiler turístico

## **CAPÍTULO X. EL ALQUILER TURÍSTICO COMO ACTIVIDAD EXENTA EN EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO. EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS**

- X.1. Sujeción a ITPAJD
- X.2. El sujeto pasivo
- X.3. La base imponible y la cuota tributaria en TPO
- X.4. Cuestiones subyacentes del IVA

### **CONCLUSIONES**

### **RECOPIACIÓN DE JURISPRUDENCIA Y OTRAS RESOLUCIONES DE RELEVANCIA**

### **DOCTRINA ADMINISTRATIVA**

### **BIBLIOGRAFÍA**